

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم التبليغ:	١٧١٥
بتاريخ:	٢٠٢٠/٩/٢٣
ملف رقم:	٦٢٥/١/٥٤



جمهورية مصر العربية

مجلس الدولة

رئيس الجمعية العمومية لتسمى الفتوى والتشريع
المستشار النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

السيد اللواء/ محافظ سوهاج

تحية طيبة، وبعد،

فقد اطلعنا على كتابكم رقم (١/٩٣٣) المؤرخ ٢٠١٩/١١/١٧ الموجه إلى إدارة الفتوى لوزارة التنمية المحلية، بشأن الإفادة بالرأي القانوني في مدى سلامة ما قامت به محافظة سوهاج من فسخ عقد البيع الابتدائي المبرم بين المحافظة وشركة المستقبل للاستثمار والتنمية بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ الخاص بقطعة الأرض رقم (١٩) من خريطة تقسيم المنطقة الخدمية بحى الكوثر بالمحافظة.

وحاصل الوقائع- حسبما يبين من الأوراق- أنه بموجب العقد المشار إليه باعت المحافظة للشركة قطعة أرض مساحتها ١٥ ألف متر مربع نظير ثمن مقداره خمسة عشر مليوناً وخمسة وسبعون ألف جنيه، وقامت الشركة بسداد الثمن. وبتاريخ ٢٠١٥/٢/٢٤ أبرم ملحق لهذا العقد نص في بنده الثاني على أن: "يلتزم الطرف الثاني بصفته بإقامة المعاهد التعليمية على قطعة الأرض محل العقد المنوه عنه بالبند الأول والملحق خلال ثلاث سنوات من تاريخ إبرام ملحق العقد"، ونص في بنده الثالث على أنه: "في حالة عدم التزام الطرف الثاني بصفته بالمدة المنصوص عليها في البند الأول من هذا الملحق يحق للطرف الأول بصفته فسخ العقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إجراءات قانونية، ودون الحاجة للحصول على حكم قضائي وتسلم الأرض بما عليها من منشآت للجهة الإدارية ممثلة في محافظة سوهاج". وبتاريخ ٢٠١٨/٣/٢٩ أفادت الوحدة المحلية بحى الكوثر بأن المشتري قام بإنشاء مبنى مكون من بدروم وأرضى وأربعة أدوار مكررة على جزء من مساحة الأرض محل التعاقد، وجارٍ تشطيب المبنى المقام، ولم يتم استكمال المبنى المرخص فيها. وقد تم إحالة الموضوع إلى السيد المستشار القانوني الذى ارتأى مخاطبة الشركة وإدارتها بفتح العقد وتسليم الأرض بما عليها؛ لعدم التزامها بالمدة المنصوص عليها في الملحق، وتم اعتماد هذا الترتيب، إلا أنه ورد طلب من الشركة ادعت



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٢٥/١/٥٤

(٢)

فيه أنه تم إنشاء المعهد العالى للهندسة والتكنولوجيا التابع لجمعية المستقبل بسوهاج على قطعة الأرض محل العقد، حيث صدر قرار وزارة التعليم العالى والبحث العلمى رقم (٣٨٣٠) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٥ بإنشاء المعهد، وأنه تم الإذن ببء الدراسة بالمعهد في العام الدراسى ٢٠١٧/٢٠١٨ وأنه مدرج ببوابه الحكومة المصرية ضمن كليات ومعاهد المجموعة العلمية لعام ٢٠١٨. وإذ ارتأت المحافظة أن الأرض مباعه بغرض إقامة معاهد وليس معهدًا فقط، وأنه تم تنفيذ المعهد الهندسى فقط، ولم يتم تنفيذ معهد اللغات. مما يشكل إخلالا من الشركة بالغرض من البيع، بجانب إخلالها السابق، مما يعطيها الحق في فسخ العقد؛ لذا قامت بعرض الموضوع على إدارة الفتوى المختصة التي ارتأت إحالته إلى اللجنة الأولى لقسم الفتوى، والتي ارتأت بدورها عرض الموضوع على الجمعية العمومية لما أنسته فيه من أهمية وعمومية.

ونفيد أن الموضوع عُرض على الجمعية العمومية لقسم الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٢٩ من أغسطس عام ٢٠٢٠ الموافق ١٠ من المحرم عام ١٤٤٢هـ؛ فتبين لها أن المادة ٤٧ من القانون المدني تنص على أن: "١- العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون...". وأن المادة ١٤٨ منه تنص على أن: "١- يجب تنفيذ العقد طبقًا لما اشتمل عليه وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية...".

واستظهرت الجمعية العمومية مما تقدم- وحسبما استقر عليه إفتاؤها- أن المشرع استنَّ أصلاً عامًا من أصول القانون ينطبق بالنسبة إلى العقود المدنية والإدارية على حد سواء، مقتضاه أن العقد شريعة المتعاقدين، وأنه لا يجوز نقضه ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين، أو للأسباب التي يقرها القانون، وأن تنفيذه يجب أن يكون طبقًا لما اشتمل عليه، وبطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية، فالعقد لا يعدو أن يكون توافق إرادتين بإيجاب وقبول لإنشاء أو تعديل التزامات تعاقدية تقوم على التراضى بين طرفين، وهو بهذه المثابة شريعة المتعاقدين، فما تلاقت إرادتهما عليه يقوم مقام القانون بالنسبة إلى طرفيه.

كما استعرضت الجمعية العمومية بنود العقد محل طلب الرأى المبرم بين محافظ سوهاج بصفته ورئيس مجلس إدارة شركة المستقبل للاستثمار والتنمية بصفته والمؤرخ ٢٠١٣/٤/١٠، وكذا بنود ملحق هذا العقد المؤرخ ٢٠١٥/٢/٢٤ فتبين لها أن البند التمهيدي من العقد ينص على أن: "... وقد أبدى الطرف الثانى رغبته في شراء قطعة الأرض محل التعاقد لإقامة معاهد تعليمية عليها...". وأن البند الثانى منه ينص على أن: "باع الطرف الأول بصفته للطرف الثانى بصفته قطعة الأرض الفضاء رقم (١٩) من خريطة تقسيم المنطقة الخدمية بحى الكوثر بمحافظة سوهاج والتي تبلغ جملة مساحتها (١٥٠٠٠ متر مربع) فقط وقدره (خمسة عشر ألف متر مربع لا غير) تحت العجز والزيادة... وذلك بغرض إقامة مشروع (معاهد تعليمية)", وأن البند السابع منه ينص على أن: "يتعهد الطرف الثانى (المشتري) أو من يحل محله قانونًا بعدم استعمال الأرض في غير الغرض المباع لأجله وهو إقامة معاهد تعليمية...". ولا يجوز للطرف الثانى إقامة أى مشروعات بخلاف المعاهد التعليمية



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٢٥/١/٥٤

(٣)

وخدماتها من مدن جامعية وخلافه على الأرض المباعة له"، وأن البند السابع عشر منه ينص على أنه: "في حالة إخلال الطرف الثانى بأى من التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد فإنه يحق للطرف الأول فسخ التعاقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إجراءات قانونية ودون الحاجة للحصول على حكم قضائى...". وأن البند التمهيدي من ملحق العقد المشار إليه ينص على أن: "يعتبر هذا الملحق جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بين الطرف الأول بصفته والطرف الثانى بصفته من العقد السابق إبرامه بينهما بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ بشأن بيع قطعة أرض فضاء رقم ١٩ من خريطة تقسيم المنطقة الخدمية بحى الكوثر بمحافظة سوهاج والتي تبلغ مساحتها (١٥٠٠٠ متر مربع) فقط (خمسة عشر ألف متر مربع لا غير) تحت العجز والزيادة... ولما خلا العقد المشار إليه من نص يحدد موعد الانتهاء من إقامة المعاهد التعليمية على قطعة الأرض محل العقد رغب الطرف الأول بصفته إضافة بند يحدد موعد لانتهاء الطرف الثانى من إقامة تلك المعاهد وصولاً للغاية التي دفعت المحافظة لبيع تلك القطعة وهى خلق مجتمع خدمى بحى الكوثر، وقبل الطرف الثانى هذا البند"، وأن البند الأول من هذا الملحق ينص على أن: "يعتبر التمهيدي السابق وباقي البنود في ذلك الملحق جزءاً لا يتجزأ من العقد المبرم بين الطرف الأول بصفته والطرف الثانى بصفته من العقد السابق إبرامه بينهما بتاريخ ٢٠١٣/٤/١٠ بشأن بيع قطعة أرض فضاء رقم ١٩ من خريطة تقسيم المنطقة الخدمية بحى الكوثر بمحافظة سوهاج لإقامة معاهد تعليمية عليها..."، وأن البند الثانى منه ينص على أن: "يلتزم الطرف الثانى بصفته بإقامة المعاهد التعليمية على قطعة الأرض محل العقد المنوه عنه بالبند الأول والملحق خلال ثلاث سنوات من تاريخ إبرام ملحق العقد"، وأن البند الثالث منه ينص على أنه: "في حالة عدم التزام الطرف الثانى بصفته بالمدة المنصوص عليها في البند الأول من هذا الملحق يحق للطرف الأول بصفته فسخ التعاقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إجراءات قانونية ودون الحاجة للحصول على حكم قضائى وتسلم الأرض بما عليها من منشآت للجهة الإدارية ممثلة في محافظة سوهاج".

ولما كان المستفاد من بنود العقد وملحقه السالف ذكرها التزام الشركة المتعاقدة مع محافظة سوهاج بإقامة المعاهد التعليمية وخدماتها على قطعة الأرض موضوع العقد البالغ مساحتها ١٥ ألف متر مربع وذلك خلال ٣ سنوات من تاريخ إبرام ملحق العقد في ٢٤/٢/٢٠١٥، وكان الثابت من الأوراق أن الشركة كانت قد حصلت بالفعل على ترخيص بناء برقم (٣) لسنة ٢٠١٤ بإنشاء مبنى مكون من بدروم وخمسة أدوار بالأرضي (معهد هندسى) وترخيص آخر برقم (٤) لسنة ٢٠١٤ بإنشاء مبنى مكون من بدروم وخمسة أدوار بالأرضي (معهد لغات) على قطعة الأرض محل العقد. وأن المعاينة التي أجراها حى الكوثر بمحافظة سوهاج خلال شهر مارس عام ٢٠١٨- أي بعد انقضاء مدة الثلاث السنوات المشار إليها- قد أسفرت عن قيام الشركة بإنشاء مبنى مكون من بدروم وأرضي وأربعة أدوار مكررة على جزء من مساحة الأرض موضوع العقد، وجارٍ تشطيب المبنى المقام، وأنه لم يتم استكمال باقى المباني المرخص بها. وقد أفادت الشركة بأنه قد تم إنشاء المعهد العالى للهندسة والتكنولوجيا التابع لجمعية المستقبل بسوهاج على قطعة الأرض موضوع العقد، وأنه تم الإذن ببده الدراسة في العام الدراسى ٢٠١٧/٢٠١٨، وكان الثابت من الأوراق صدور قرار وزير التعليم العالى والبحث



تابع الفتوى ملف رقم: ٦٢٥/١/٥٤

(٤)

العلمي رقم (٣٨٣٠) بتاريخ ٢٠١٧/٨/١٥ بإنشاء المعهد المذكور، وإذ لم تتازع المحافظة في أن المعهد الصادر بشأنه هذا القرار هو ذاته المعهد المقام على الأرض محل العقد، فإنه يستفاد مما تقدم إقامة المعهد المذكور على جزء من قطعة الأرض موضوع العقد خلال المدة المحددة لذلك، وإذ أفادت المحافظة بأنه تبقى مساحة مقدارها حوالي عشرة آلاف متر مربع من قطعة الأرض موضوع العقد لم يتم استغلالها أو إنشاء أي مبانٍ عليها، فإن ذلك يعد إخلالا من جانب الشركة بالتزامها بالسالف ذكره بعدم تنفيذها له تنفيذاً كاملاً رغم حصولها على ترخيص في بناء معهد آخر (معهد لغات) على الأرض موضوع العقد، إلا أنها لم تقم بتنفيذه مما أدى إلى إلغائه، كما هو ثابت بالأوراق على نحو يحق معه لمحافظة سوهاج فسخ العقد محل طلب الرأي طبقاً لبنود العقد وملحقه السالف ذكرها، إلا أنه نزولاً على مبدأ حسن النية في تنفيذ العقود، وفي ضوء قيام الشركة بتنفيذ جزء من التزامها بإقامة المعهد العالي للهندسة المشار إليه على جزء من الأرض موضوع العقد على النحو السالف بيانه، فإنه يتعين قصر فسخ العقد على ذلك الجزء من الأرض محل العقد الذي لم يتم استغلاله في إقامة المعاهد التعليمية وخدماتها.

لذلك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى صحة ما قامت به محافظة سوهاج من فسخ العقد محل طلب الرأي، وذلك بالنسبة إلى المساحة التي لم يتم استغلالها في إقامة المعاهد التعليمية وخدماتها من قطعة الأرض موضوع العقد المحرر في ٢٠١٣/٤/١٠، وذلك على النحو المبين بالأسباب.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تحريراً في: ٢٠٢٠ / ٩ / ٢٣

رئيس

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

المستشار/
يسرى هاشم سليمان الشيخ
النائب الأول لرئيس مجلس الدولة

